OBJEKT
71296

AKKADIA
IMMOBILIEN

NEUBAUWOHNUNG NÄHE PÖTZLEINSDORFER SCHLOSSPARK I 3 ZIMMER I 2 BALKONE

1180 WIEN, ÖSTERREICH
HAWELGASSE 17 / 1.05



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	100,59 m²
Zimmer	3
Bäder	1
WC	1
Abstellräume	1
Garagen	1
Balkone	2 / 13,08 m²
Möblierung	nicht möbliert
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	1. Etage
Zustand	Erstbezug
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Erdwärme
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Belüftung:	Klimaanlage
Ausblick:	Grünblick
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Badewanne
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	Alarmanlage

KOSTEN

Kaufpreis	903.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	236,50 €	23,65 €
Reparaturrücklage	124,30 €	

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 24.08.2028
Heizwärmebedarf B 30,8 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor A 0,75

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Dieses außergewöhnliche Neubauprojekt verbindet auf harmonische Weise die Vorzüge urbanen Wohnens mit der Ruhe und Idylle einer grünen Premiumlage.

In einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens, nur wenige Schritte vom Pötzleinsdorfer Schlosspark entfernt, wurden 2024 insgesamt 18 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten in zwei modernen Wohnhäusern fertiggestellt. Das Projekt steht für exzellente Wohnqualität, zeitlose Architektur und nachhaltige Bauweise.

Die beiden Gebäude sind durch ein gemeinsames Untergeschoß verbunden, das großzügige Einlagerungsräume, eine Tiefgarage mit 15 PKW-Stellplätzen sowie Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwägen bietet. Ein Aufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang direkt zu den Wohnebenen und sorgt so für höchsten Komfort.

Ein durchdachtes Energiekonzept mit einer nachhaltigen Erdwärme-Sole-Pumpe gewährleistet über Fußbodenheizung und -kühlung ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über. Zusätzlich sorgen moderne Klimaanlagen für individuellen Wohnkomfort.

Jede Wohneinheit verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional erworben werden.

Die einladende Wohnung befindet sich im ersten Liftstock und bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m².
Vom Vorzimmer aus betreten Sie Ihr neues Zuhause, das mit einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Ihnen stehen ein großzügiger Wohn-Küchenbereich, zwei Schlafzimmer mit jeweils angeschlossenem Badezimmer, eine separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.
Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone, die vom Wohnbereich aus zugänglich sind. Von hier haben Sie einen traumhaften Grünblick – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Der im Nordwesten Wiens, am Rande des Wienerwaldes gelegene achtzehnte Bezirk, gilt heute auf Grund zahlreicher Villen neben Hietzing und Döbling als bürgerlicher Nobelbezirk. Trotzdem weist Währing auch so genannte Gründerzeitquartiere auf – vor allem in Gürtelnähe. Große Parkanlagen wie z.B. der Pötzleinsdorfer Schlosspark, der Türkenschanzpark und der Währinger Park (ehemals Währinger Allgemeiner Friedhof) laden zum Energietanken abseits des städtischen Trubels ein. Apropos Erholung: Der Bezirk beherbergt auch zwei wichtige, spezialisierte Krankenhäuser. Das Orthopädische Krankenhaus Gersthof sowie die Semmelweis-Frauenklinik. Erfrischung findet man im legendären Währinger Bad (Brausebad/Sauna) sowie im schicken Schafbergbad – Wienblick inklusive.

Aktuelle Nachrichten zum 18. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1180

WÄHRING

1180
Postleitzahl

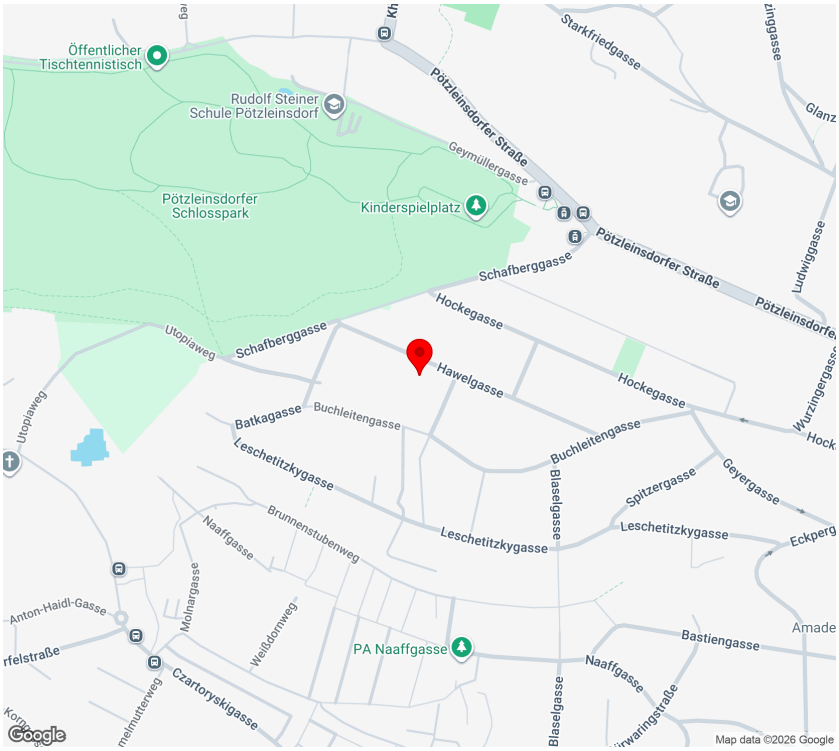
18
Bezirk

rund 51.647
Einwohner



MIKROLAGE

In einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens, nur wenige Schritte vom idyllischen Pötzleinsdorfer Schlosspark entfernt, befindet sich diese außergewöhnliche Liegenschaft in absoluter Toplage.
Die zukünftigen Bewohner genießen ein ruhiges, naturnahes Umfeld und profitieren gleichzeitig von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr – die Wiener Innenstadt ist in nur 30 Minuten bequem erreichbar.
Der hohe Wohnkomfort wird durch ein vielfältiges kulinarisches Angebot in den umliegenden Restaurants, eine erstklassige Nahversorgung mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet Pötzleinsdorfer Schlosspark perfekt ergänzt.
Familien profitieren zudem von einer ausgezeichneten Bildungsinfrastruktur: In der Umgebung befinden sich sowohl öffentliche als auch private Kindergärten und Volksschulen sowie die renommierte Amadeus International School Vienna.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	400 m
Apotheke	650 m
Klinik	1.025 m
Krankenhaus	1.200 m

Kinder & Schulen

Schule	450 m
Kindergarten	275 m
Universität	1.800 m
Höhere Schule	1.925 m

Nahversorgung

Supermarkt	825 m
Bäckerei	475 m
Einkaufszentrum	2.125 m

Sonstige

Geldautomat	825 m
Bank	1.175 m
Post	1.300 m
Polizei	1.575 m

Verkehr

Bus	350 m
U-Bahn	1.875 m
Straßenbahn	350 m
Bahnhof	1.825 m
Autobahnanschluss	4.100 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN











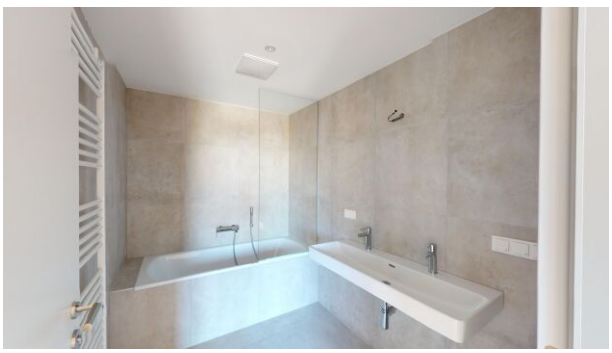
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN







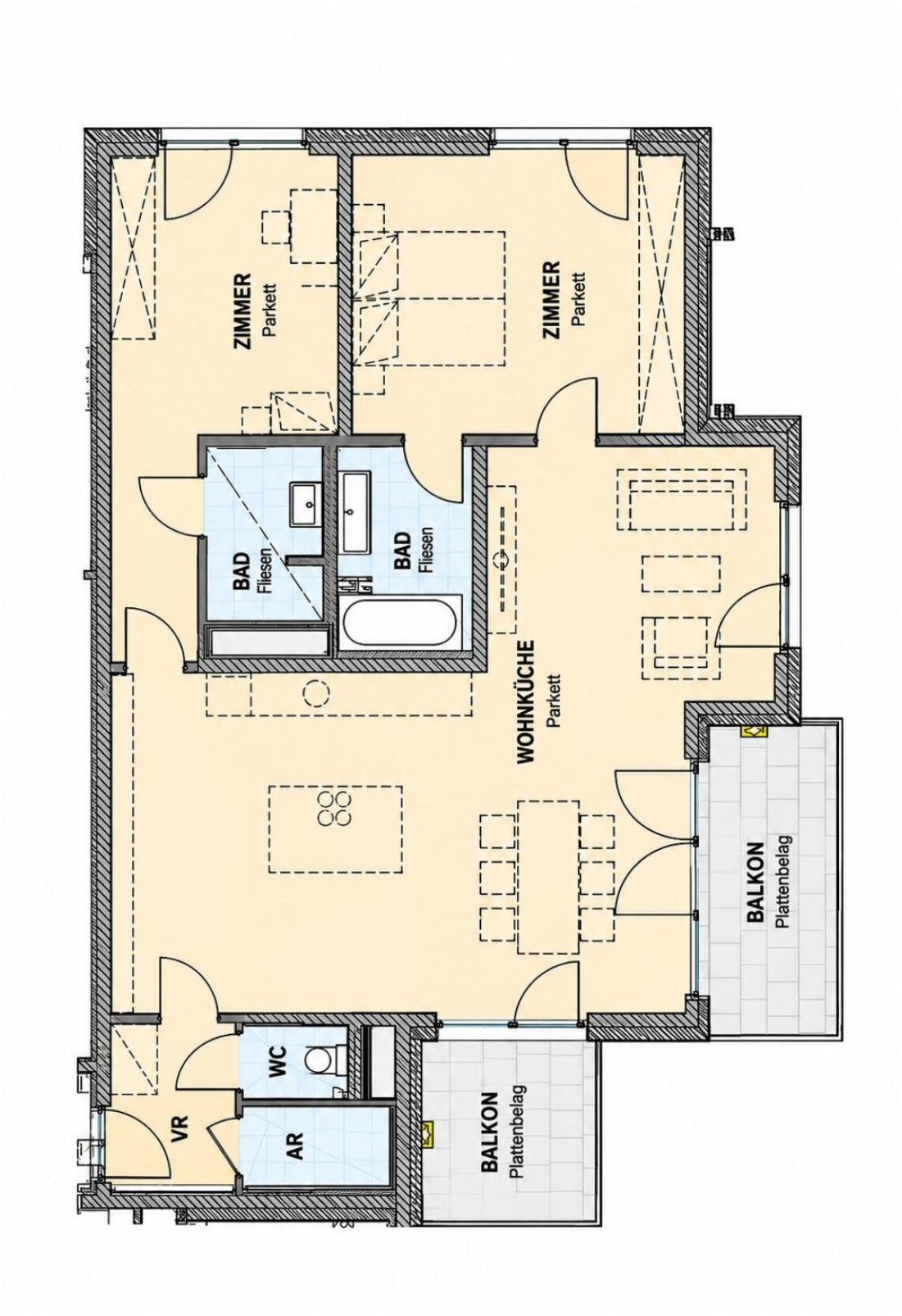




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN



KONTAKTDATEN



Herr Michael Schlaffer

+43 664 5225073
michael.schlaffer@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.